

連載 Tour de Force (その3)

新型コロナウイルス時代における不可抗力条項

—フォース・マジュールをめぐる訴訟に見られる傾向

アンドリュー・C・スミス、アン・C・ルフィーバー、ブライアン・L・ベッカーマン、アダム・R・ポリナー、ステファニー・S・ゴメズ、コリン・デーヴィス

- 新型コロナウイルスは旅行・不動産業界に大きな影響を与えたため、不可抗力をめぐる訴訟が他の業界に比べて多く起きています。
- これらの業界における企業及びその利害関係者は、新型コロナウイルスの影響が続くなか、各々の契約における不可抗力条項が有する意味あい、商取引関係への潜在的影響を検討しておくべきです。
- 不可抗力条項の有無、範囲によっては、コモンローにおける他の法理(履行の実行不可能性の法理、契約目的の達成不能法理)の適用範囲に影響が及ぶ可能性があります。

本連載 Tour de Force では、新型コロナウイルス感染症による影響は不可抗力事由にあたるかという大きな争点について、現在発展しつつある不可抗力に関する新しい法を含め、皆様にご留意いただきたい法的事項等をニュースレターとして順次発行してまいります。第3回では旅行・不動産業界のフォース・マジュールをめぐる訴訟の動向を解説するとともに、コモンローにおける他の法理(履行の実行不可能性の法理、契約目的の達成不能法理)との関係で留意すべき点を取り上げます。

E. 旅行業界・商業用不動産業界における不可抗力をめぐる訴訟

新型コロナウイルスにより不可抗力をめぐる訴訟の件数が着実に増えるなか、旅行・不動産などの一部の業界では、相対的に多くの訴訟が提起されています。

新型コロナウイルスは、あらゆるビジネス・産業に影響を与えていますが、一部の業界は、ほかの業界より多い件数の不可抗力をめぐる訴訟にさらされています。例えば、旅行業界では不可抗力をめぐる訴訟が急増し、次のような議論が展開されています。

- 原告は、被告が一方的に契約を終了したことを理由に、中古航空機の売買契約に基づき、受領済みの手付金を保持できることの確認訴訟を起こし、被告は、新型コロナウイルスが不可抗力事由に該当するため、契約の解除及び手付金の返還が認められると主張しました。
- 原告は、米国及びブラジルの航空旅行の途絶は、新型コロナウイルスというパンデミック及びその結果である政府が課した措置、並びに、未曾有の航空旅行の需要の低下に起因するため、「不可抗力」及び「政府の行為」をカバーしている不可抗力条項に基づき、契約を終了できることの確認訴訟を提起しました。
- 原告は、スコットランド出張のため旅行代理店に支払われた金額の返還を求め、被告は不可抗力を主張しました。

同様に、新型コロナウイルスは不動産業界に重大な影響を及ぼしました。多くの買主及び売主が近い将来において物件を使用・開発できないことを理由に売買契約の終了又は修正を求めています。さらに、多くの商業テナントは物件を占有し、そこで収益を上げられなくなったことを理由に賃借人の義務からの免除を求めています。

例えば、最近ニューヨーク州で提訴された訴訟において、シンプソン・サッチャー法律事務所は、ニューヨークの家主が賃料減額請求権を認めることを拒んだことは契約違反に当たるとして800万ドルの損害賠償を請求しました。賃貸借契約では、自らの責任ではなく「不可抗力」の結果として不動産が60日間連続して使用不能になった場合、シンプソンは賃料減額請求権を行使できると規定されていました。また、賃貸借契約の下で「不可抗力」とは、「政府による先買権行使その他の国家緊急事態若しくは他の公共の緊急事態に関連した直轄管理、又はその他類似のいかんを問わず賃貸人又は賃借人の合理的なコントロールの及ばない一切の事由」をいうと定義されていました。シンプソンは、政府の命令によって建物を2020年3月22日に明け渡したと主張し、また、クオモ・ニューヨーク州知事が経済活動再開を段階的に実施するアプローチを採ったことにより、提訴の時点まで「ビジネスの合理的な操業を継続」できなかったと主張しました。シンプソンが異議を付しつつ賃料を支払い、「賃貸借契約に基づく賃料全額の減額請求権の確認を請求」したところ、被告はシンプソンの「異議も請求も拒絶」したため、この訴訟が開始することになりました。

新型コロナウイルスの感染者数が再上昇し、多くの州のビジネスは営業を中止することを再び強いられていることからすれば、近い将来、賃料の減額を求める訴訟が増加するかもしれません。同様に、全世界的な旅行制限の継続—及び新型コロナウイルスの感染者数が新たに増加した州に対するより厳しい規制—により、旅行業界は更なる影響を受ける可能性があります。したがって、これらの業界における企業及び利害関係者は、新型コロナウイルスが猛威を振るう中、各自の契約における不可抗力条項が有する意味あい、商取引関係への潜在的影響を検討しておくべきでしょう。

F. 不可抗力条項(又はその欠如)の他の免除に関する法理への影響

不可抗力条項(又はその欠如)は、履行の実行不可能性("impossibility")の法理、契約目的の達成不能("frustration of purpose")法理といったコモンロー(慣習法)の法理に、どのような影響を及ぼすでしょうか。以下では、訴訟で争われている争点を例として示しますが、まだ判決は出されていないので、今後数か月から数年間の判例法の発展を見極めることが重要といえます。

不可抗力条項の欠如

コモンローの適用される領域において、不可抗力は、契約の産物であり、したがって、契約の規定が当事者に不可抗力の法理を活用する権限を明示的に与えていなければ、不可抗力の法理は活用できないと解されています。しかしコモンローには、履行の実行不可能性、契約目的の達成不能という法理が存在します。前者は、契約が締結された基本的な前提として発生しないことが想定されていた事態が発生した場合に、活用することができます。後者は、履行がなお可能であっても、当事者の主要な目的が当事者の責任なく実質的に阻害される事態が生じた場合に、活用することができます。

履行の実行不可能性の法理、契約目的の達成不能法理を検討するとき、裁判所は、しばしば契約の文言に着目して、履行を妨げている出来事(又は、契約目的の達成不能法理の場合は、契約の目的を損なう出来事)により、コモンロー上の債務からの免除が正当化されるかを評価します。そこで、「当事者が不可抗力事由を契約に含めないと明示的に決定した場合、裁判所は、そのような当事者の決定をもって、当事者はコモンローに存在する類似の法理も活用しないことを意図していたと解釈するのであろうか」という問題が浮上します。

その答えは、少なくとも新型コロナウイルスのパンデミックの時代においては、明らかではありませんが、この問いは、実際に当事者が訴訟で主張してきたものです。ニューヨークのある裁判では、新型コロナウイルス及び政府の封鎖命令により、履行が不可能となり賃貸借の目的は達成不能となったという理由で、商業テナントが賃貸借の無効を求めました。家主は、賃貸借契約は不可抗力条項を含んでいないという理由を一つの理由としてディスカバリー前に略式判決を求めました。被告(家主)は「コモンローの概念である契約目的の達成不能の法理は、契約によるリスクの分配を不可欠の要素としている」ので、「契約におけるリスクの分配が優先し、したがって『コモンロー』の法理の適用はない」と争いました。被告の主張によれば、不可抗力条項を含めないという当事者の決定により、当事者が封鎖命令が出されるリスクを原告に負わせたことが根拠付けられるということになります。

一部の義務を明示的に除外する不可抗力条項の存在

別の問題として、仮に契約が不可抗力条項を実際に含むものの、一定の義務を保護の範囲から明示的に除外している場合、当事者は不可抗力条項の範囲から除外された義務の不履行責任を免れるためにコモンローの法理を活用することはできるでしょうか。歴史的に見て、その答えは一般的に「できない」でした。例えば、賃貸借が明示的に不可抗力条項の保護から当事者の賃料支払義務を除外している場合、テナントが賃貸物件で運営するビジネスのライセンスを喪失したことを根拠に、契約目的の達成不能法理に基づき賃料支払義務の免除を主張することはできないとされました。

そして、新型コロナウイルスをめぐる訴訟でも、当事者が同様の主張をしています。別のニューヨークの裁判では、商業テナントが、履行の実行不可能性の法理、契約目的の達成不能法理に基づき、賃貸借契約の取消しを求めました。不払い賃料を請求する賃貸人の反訴状によると、賃貸借契約では、賃料支払義務が不可抗力条項の対象から明示的に除外されていました。また賃貸借契約では、物件の使用に関連する政府の命令が出される可能性も明示的に認識されており、そのような政府の命令は賃借人の賃料支払義務を減額しないと規定されていました。被告の賃貸人は、この契約の文言に基づき、賃借人は、賃借支払義務を免れるために履行の実行不可能性の法理、契約目的の達成不能法理を活用することはできないと主張しました。

履行の実行不可能性の法理、契約目的の達成不能法理に関する先例や最近の判例を踏まえると、企業が不可抗力条項を契約に盛り込むべきかどうか(及び当該条項の範囲)を検討する際には、コモンローの免除に関する法理を適用(又は防御)することとなった場合にどのような潜在的な影響及び課題が生じるかについてもあわせて検討する必要があります。

本稿の原文(英文)につきましては、[Tour de Force: Force Majeure Litigation Continues in the Travel and Commercial Real Estate Industries](#); [Tour de Force: The Impact of a Force Majeure Clause \(or Lack Thereof\) on Other Excuse Doctrines](#) をご参照ください。英語の記事には記載時点で発生している訴訟を例示して解説しております。

(過去関連記事)

連載 Tour de Force - 新型コロナウイルス時代における不可抗力条項

第1回 [現状におけるフォース・マジュールをめぐる契約法理の重要性](#)

第2回 [フォース・マジュール構成要件の変化](#)

本稿の内容に関する連絡先

奈良房永 (日本語版監修)

31 West 52nd Street

New York, NY 10019

+1.212.858.1187

fusae.nara@pillsburylaw.com

保川 明 (日本語版作成協力)

Andrew C. Smith

31 West 52nd Street

New York, NY 10019

+1.212.858.1743

andrew.smith@pillsburylaw.com

Anne C. Lefever

31 West 52nd Street

New York, NY 10019

+1.212.858.1267

anne.lefever@pillsburylaw.com

Brian L. Beckerman

31 West 52nd Street

New York, NY 10019

+1.212.858.1228

brian.beckerman@pillsburylaw.com

Adam R. Poliner

1200 Seventeenth Street, NW

Washington, DC 20036

+1.202.663.8150

adam.poliner@pillsburylaw.com

Stephanie S. Gomez

31 West 52nd Street

New York, NY 10019

+1.212.858.1093

stephanie.gomez@pillsburylaw.com

Colin Davis

31 West 52nd Street

New York, NY 10019

+1.212.858.1281

colin.davis@pillsburylaw.com

Legal Wire 配信に関するお問い合わせ

田中里美

satomi.tanaka@pillsburylaw.com

This publication is issued periodically to keep Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP clients and other interested parties informed of current legal developments that may affect or otherwise be of interest to them. The comments contained herein do not constitute legal opinion and should not be regarded as a substitute for legal advice.

© 2020 Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP. All Rights Reserved.